

# Patrimoniale nel catasto: ecco come Il M5s sta con la Lega: «Va stoppata»

Le due forze politiche studiano gli emendamenti per evitare la stangata (differita) sulle abitazioni. Incontro Draghi-Salvini smorza le tensioni: «Ci vedremo più spesso»

di **CLAUDIO ANTONELLI**  
e **CARLO TARALLO**

■ La legge delega prevede di affiancare alla rendita catastale il valore patrimoniale di mercato. Dopo il 2026 basterà una legge per invertire i due regimi impositivi e l'Imu diventerà una patrimoniale. Intanto Lega e M5s studiano emendamenti per modificare il testo. Almeno in parte, alle pagine **10 e 11**

*Contro le distorsioni  
dei calcoli digitali,  
serve una nuova  
giustizia tributaria*

*La mezza verità  
di Draghi e Brunetta  
tradita  
dal ministro Franco*



## ► LE TASCHE DEGLI ITALIANI

# Basta investire rendita con valore: dal 2026 la patrimoniale sulla casa

Tra le righe della delega fiscale il trucchetto che trasformerà le tasse sul mattone: anche se l'imponibile non cambia, con una semplice legge si potrà usare il calcolo di mercato anziché il reddito. E l'Imu schizzerà

di **CLAUDIO ANTONELLI**



La legge delega sulla riforma fiscale dedica un intero articolo al nuovo catasto. Due commi spiegano in modo semplice gli obiettivi da raggiungere entro il 2026, data in cui il rinnovamento dell'anagrafe del mattone dovrebbe essere concluso. Fra circa 4 anni il catasto dovrà «attribuire a ciascuna unità immobiliare, oltre alla rendita catastale, secondo la normativa vigente, anche il relativo valore patrimoniale e una rendita annualizzata in base ai valori normali espressi dal mercato». Il comma successivo spiega che andranno previsti «meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento». Il testo è tanto ampio quanto chiaro. Per la prima volta in Italia si fa riferimento al concetto di rendita catastale e valore patrimoniale di mercato. Il secondo potrà essere calcolato soltanto una volta che sarà terminata la riforma digitale dell'anagrafe del mattone. Eppure, nelle scorse ore, sia il ministro azzurro, **Renato Brunetta**, sia il premier, **Mario Draghi**, hanno negato di volere mettere in atto una patrimoniale o di «voler usare

le informazioni per modificare la base imponibile dei tributi». La citazione è del comma d del medesimo articolo 7 della legge delegata. Qui sta il gioco di parole e il velo che abilmente nasconde quello che tutti gli italiani hanno intuito: la fregatura e la patrimoniale arriveranno dopo il 2026. Per capire il *busillis* è meglio tornare ai due concetti di base della riforma, la rendita catastale e il valore patrimoniale. La prima è il reddito che l'Agenzia delle entrate decide di attribuire a ogni immobile, fabbricato o terreno che può generarne uno. Questa rendita è già aggiornata annualmente, perché negli ultimi anni è stato sviluppato un sistema di calcolo basato sulle micro zone. Sostituire i metri quadri con i vani o viceversa non può minimamente impattare sul calcolo della rendita e su questo aspetto sia **Brunetta** che **Draghi** dicono il vero. Lo sviluppo del data base servirà invece a far emergere i vani occultati o gli immobili abusivi e ciò, per fortuna, finirà con il portare più equilibrio e stanare gli irregolari.

Tutt'altro tema è invece inserire accanto alla rendita catastale il valore di mercato stabilito dall'Erario. In fase di assestamento della riforma, il nuovo parametro mantiene un valore neutro dal punto di vista fiscale finché l'importo delle tasse si continuerà a calcolare sulla rendita catastale. Basterà invece fare una legge specifica per

cambiare il metodo di tassazione e scivolare da quello reddituale (attuale) a quello patrimoniale. Allora il lavoro fatto dalle agenzie fiscali per creare la nuova mappatura tornerà utilissimo. L'Imu verrà applicata direttamente al valore patrimoniale della casa, del fabbricato o del terreno. Aumenteranno di conseguenza le imposte di registro, quelle ipotecarie e tutte le imposte catastali. Per il semplice motivo che l'Imu diventerà una vera e propria patrimoniale da pagare ogni anno. Dell'idea di passare da un sistema di tassazione all'altro non c'è minima traccia nelle legge delega partorita dal cdm di martedì. Quindi **Brunetta** e **Draghi** non mentono. Le basi imponibili non saranno cambiate e adesso le tasse non salgono. Nessuno di loro però ha potuto garantire il contrario. Tant'è che **Daniele Franco**, ministro dell'Economia, in audizione in Aula l'indomani del cdm, ha detto chiaro e tondo: «Dopo il 2026 la riforma del catasto, la userà chi vorrà». Quando **Giorgio Spaziani Testa** (presidente **Confedilizia**) e **Nicola Rossi** (economista non certo di destra) dicono che la delega ottenuta dal governo è troppo ampia, toccano il tasto dolente. Non bastano le rassicurazioni sul fatto che i decreti attuativi passeranno dal Parlamento e saranno condivisi con le categorie, ciò che andava messo nero su bianco è un paletto preciso. Mai e poi mai in

futuro sarà possibile cambiare regime impositivo e passare dal reddito al valore patrimoniale. La frase invece non c'è. E il lavoro annunciato da **Salvini** (il confronto settimanale in fase di stesura dei decreti attuativi) non servirà a parare gli eventi futuri in alcun modo. Almeno per difendere il mattone italiano.

Speriamo che il monitoraggio del centrodestra serva a parare gli altri colpi. La legge delega, infatti, contiene tanti altri capitoli, che certo non possono essere lasciati nelle mani dei partiti tassatori per Dna. C'è da affrontare la nuova Irpef e il taglio del cuneo fiscale. Inoltre bisognerà (questo sì già nei decreti attuativi) fare in modo che ci sia una riforma della giustizia tributaria degna di tale nome. Una sfida in salita perché il governo non ha previsto che lo Statuto del contribuente sia elevato a rango costituzionale e quindi in nome del pareggio di bilancio continuerà a essere calpestato. Serve almeno una giustizia tributaria che miri a mitigare gli effetti dell'introduzione dei calcoli digitali e degli automatismi. Quando l'Agenzia delle entrate affiderà alle nostre abitazioni un valore patrimoniale lo farà in modo univoco. C'è da scommettere che il contraddittorio con il contribuente sarà solo *ex post*. Prima l'algoritmo decide e poi si potrà avviare la contestazione. Una impresa titanica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



a) attribuire a ciascuna unità immobiliare, oltre alla rendita catastale determinata secondo la normativa attualmente vigente, anche il relativo valore patrimoniale e una rendita attualizzata in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato;  
b) prevedere meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento e comunque non al di sopra del valore di mercato;

## L'ACCORDO

In alto il premier Mario Draghi e il ministro Renato Brunetta (foto Ansa). A fianco, uno stralcio della legge delega sulla riforma del catasto